



A QUI APPARTIENNT LES TRAVAUX FAITS DANS UNE MAISON EN INDIVISION

Par **Visiteur**, le **30/11/2009** à **09:59**

Bonjour, toujours dans le même cadre d'une maison achetée en indivision en union libre, la personne ayant financé des travaux peut elle réclamer des années après la participation de l'autre ? et au pire, peut elle "récupérer" physiquement ces travaux ? Par exemple, la salle de bain a été refaite entièrement et payée par monsieur; peut il avant de partir démonter ce qu'il a posé et rendre ainsi cette pièce inutilisable ? Sous couvert d'être chez lui, peut il se permettre tout et n'importe quoi ? Quels recours peut avoir mon amie contre ce genre d'attitude ? dégradations ? usage immodérée de l'eau, électricité, gaz, afin de faire "banquer" encore plus celui qui paye ces factures ? En l'occurrence mon amie... J'ai déjà posé des questions sur le même sujet mais... visiblement elles n'inspirent pas grand monde ! Peut être ne suis-je pas dans les bons sujets... ? peut être avez vous besoin de précisions... ? Merci de me le dire, cette personne a vraiment besoin d'aide... ou de conseils ...

Par **Visiteur**, le **11/12/2009** à **10:00**

Bonjour à toutes et tous... Je persiste et signe, je ne vois aucune réponse, avis, conseil à mes questions... rien de rien ! Nada ! A ce point, c'est assez étonnant ! et désagréable je dois dire... Mes questions sont elles si "pointues" que personne ne puisse y répondre.... ?

Par **JURISNOTAIRE**, le **11/12/2009** à **17:30**

Bonjour, grenouille.

Effectivement, une petite "provoc" de la grenouille peut mieux, par son enflure (effet boeuf) la rendre plus visible, et attirer, avec le regard, une tentative de réponse.

D'évidence, vos amis sont en situation couple-suicidaire, et le recours à l'auto-mutilation de ses propres biens -dans la salle de bains ou sur un compte en banque- ne saurait constituer une solution de sortie valable.

La personne ayant amélioré le bien indivis a conféré une plus-value globale à ce dernier, dont bénéficie la moitié indivise de l'autre.
Lequel en doit indemnisation à celui qui a financé -ou oeuvré- à son bénéfice ou en son acquit.

L'évaluation de cette indemnisation se faisant par la moitié de la différence entre : la valeur actuelle (démontages et dégradations intégrés, au préjudice commun-); et la valeur à l'acquisition, de la maison.

Quant aux "démontages" et autres dégradations que vous évoquez, cela pourrait s'apparenter à des voies de fait à l'égard de la moitié indivise de l'autre, mais je ne suis pas ici "dans ma partie" du droit, et peut-être qu'un autre juriste mieux placé que moi rebondira.

C'est une fausse perception du monsieur, que de considérer que "ce qu'il a fait ou financé lui appartient".

Juridiquement, le résultat de ses travaux a été "immobilisé", incorporé à l'immeuble, et par là même devenu co-propriété indivise, dont l'indemnisation de la plus-value conférée ne peut lui donner droit qu'à contrepartie (par exemple financière).

Leur problème ne se résoud qu'en termes de comptes.

Notez toutefois qu'aucun n'est plus chez lui, que l'autre.

Comme pour beaucoup de couples en passe de rupture, la vente de la maison "commune" se profile à leur horizon.

La saccager ne constitue pas l'optimale attitude pour déterminer un candidat-acquéreur à en proposer le meilleur prix.

Votre bien dévoué.

Par **Visiteur**, le **23/12/2009 à 11:39**

bonjour et merci pour votre réponse... Tout à fait d'accord avec vous pour l'aspect "suicidaire" du monsieur; mon amie désirant tout simplement opérer une séparation et vente dans le calme sans léser personne... Pour ce qui est des améliorations apportées par l'un ou l'autre, j'imagine que de simples allégations ne suffisent pas...? Des preuves doivent être apportées...? genre factures d'achats...? Monsieur a effectivement acheté et réglé l'achat des fenêtres posées il y a 4 ou 5 ans, mais l'en-tête de la facture a été alors réalisée au nom de... mon amie !? cela a t'il une importance ou peut il malgré tout prouver par un talon de chèque qu'il les a bien payées de sa "poche" ? A moins qu'elles aient été réglées en liquide...

Vous écrivez; "Notez toutefois qu'aucun n'est plus chez lui, que l'autre"... Certes, mais malgré cela et sachant qu'il n'existe aucun lien de couple entre eux; ni PACS, ni certif de concubinage ou autre document d'aucune sorte... bref union libre, chacun peut il interdire à l'autre l'accès à certaines pièces ? Là je veux parler de sa chambre à elle et de celle de sa fille, 14 ans, qu'elle ferme à clef pour éviter qu'il vienne y fouiller et lui voler des affaires... bijoux, sous vêtements (si si !!), chaussures unisexes qu'il porte (il a de gros soucis financiers !)etc...

Enfin, dernier point, et non des moindres ! Pour l'achat de la maison, mon amie a eu le malheur de se porter co-emprunteuse pour sa part à lui... elle est avec sa fille propriétaire de 80% de la maison; 80% réglés "rubis sur l'ongle" ! Les 20% restant représentent sa part à lui, et pour pouvoir obtenir un emprunt elle a signé ce maudit document avec comme engagement moral de sa part à lui à l'époque d'assumer seul l'acquittement de cet emprunt vu qu'il s'agit de sa part à lui ! Mais voilà, aujourd'hui les belles promesses se sont envolées et elle se retrouve dans l'obligation légale lors de la vente de la maison de régler la moitié de cet emprunt... En gros elle lui fait cadeau de la moitié de sa part à lui !! Existe t'il dans ce

genre de situation des recours soit immédiat, soit à posteriori ? Je pense qu'elle devra s'acquitter de cette dette mais peut être a t'elle la possibilité après coup de se retourner contre lui en justice ? En faisant jouer le fait qu'il n'a jamais été question de "cadeau" de sa part mais bien d'une simple aide afin de pouvoir acheter cette maison... Ou cette éventualité n'est qu'utopie...? ce que je redoute...

Merci pour votre aide et vos lumières...

Meilleurs voeux de fin d'année à vous ainsi qu'à vos proches.

La grenouille

Par **JURISNOTAIRE**, le **24/12/2009** à **16:53**

Bonjour, Batracienne.

Quel tableau vous nous faites de cette maison !

La vision de ce camp retranché, dont l'un des protagonistes, barricadé dans la salle-de-bains, en soutif' et couvert de bijoux Rubiteens, les pieds recroquevillés dans des baskets taille 36, arracherait les porte-serviettes et casserait les carreaux avec un morceau de tuyauterie extirpée; a de quoi se faire rengoncer dans un coin sombre, le plus courageux des sapins de noël!

Celà risquerait d'être la police ou les pompiers, qui viendraient arbitrer l'armistice!

Bon.

On peut donner conseil à "votre amie" (dont les amis sont...), de faire consigner le prix de vente -dont 80% appartiennent indubitablement à sa fille et à elle-.

Quant aux 20% du "monsieur" (en quel état, grands-dieux!), votre amie est juridiquement fondée dans le principe, à réclamer dessus, ce qu'elle aurait payé en l'acquit de ce dernier. Quant à l'établir... Mettez (pardon, qu'elle mette) tout celà entre les mains d'un "bon avocat", et qu'elle voit le parti qu'il pourra tirer des divers éléments (dates, numéros de chèques, virements, factures...) fournis.

Il y aura donc un compte de rétablissement (que je devine et augure croquignolet) à établir.

Bon courage donc (pour "elle"), et bonnes fêtes !

Votre bien dévoué.

Aurais-je bien mérité" un cigare ? J'en fume, hélas...

Demandez à votre amie si elle...

Par **Visiteur**, le **26/12/2009** à **11:26**

Bonjour, vous écrivez...

"Quant aux 20% du "monsieur" (en quel état, grands-dieux!), votre amie est juridiquement fondée dans le principe, à réclamer dessus, ce qu'elle aurait payé en l'acquit de ce dernier."

SVP, le batracien est aussi béotien en matière de termes et de tournures juridiques, pourriez vous m'éclairer sur cette phrase ? Est-ce à dire qu'elle aurait la possibilité de réclamer après

coup les sommes versées par elle au nom de ce co-emprunt ? Je parle bien de co-emprunt et non de caution...

Pour ce qui est du reste et de l'ambiance au quotidien, vous ne pensez pas si bien dire ! Ajoutez à cela un net penchant de monsieur pour la boisson alcoolisée et certains produits stupéfiants et vous aurez une idée plus précise de ce qu'elle endure ! La solution pour elle de repli ailleurs n'est pas envisageable car tant qu'elle reste, lui accepte de payer l'emprunt mais si elle part, il arrête... et au nom du co-emprunt elle devra alors payer à son tour ! Ca plus un loyer, impossible !!

En gros elle est quasi prisonnière pour l'instant !

Encore merci de vos réponses...

Cdlt

La Grenouille

Par **JURISNOTAIRE**, le **26/12/2009** à **13:35**

Bonjour, petite-grenouille-qui-monte-les-petits-barreaux-de-sa-petite-échelle-de-sa-petite-météo (trop mignon!).

Batracien béo... joli !

Vous devriez nuancer, sérier ce que sont:

. Les rapports amie - futur-ex-ami / banque, dans lesquels le principe de la solidarité, à l'égard de la banque, "embarque dans un même sac" emprunteur-débiteur principal, débiteur co-emprunteur et éventuelles cautions, quant à la redevabilité du prêt;

. Et totalement tout-à-fait d'autre part, les futurs rapports co-débiteurs principaux entre eux, et co-débiteurs / éventuelles cautions; qui se règlent "entre eux" une fois que la banque s'est payée sur le (ou les) plus crédible(s) en solvabilité.

Le principe étant que celui qui a payé pour l'autre, doit se faire rembourser par ce dernier ce qu'il a payé à sa place, en son acquit.

Au cas de figure, les "20% du monsieur" feront l'objet du décompte de remboursement "qui a payé pour qui", que j'ai déjà qualifié.

Il serait inéquitable qu'elle ait, en final d'opérations, financé "de ses propres deniers", en tout ou en partie les 20% du monsieur, et qu'elle supporte définitivement la charge de ce financement. Le droit rejoint l'équité, ou l'inverse si vous préférez.

Bon courage !

Je vous invite, pour affiner la notion de solidarité, à regarder dans les dossiers que j'ai déjà traités : "Engagement de caution solidaire", "Reprise prêt immobilier suite à séparation", "Reprise crédit immobilier suite à séparation", et "Possibilité de reprise d'un prêt immobilier". Des instructions figurent ci-dessous.

Votre bien dévoué.

P. S. Aurais-je bien mérité un cigare ? J'en fume, hélas...

Par **Visiteur**, le **28/12/2009** à **10:22**

Bonjour et merci pour vos réponses... Donc si j'ai bien compris vos propos; dans un premier temps, mon amie devra régler à la banque sa dette de co-emprunteuse... Mais ensuite elle pourrait se "retourner" contre son ex-ami afin de lui réclamer le remboursement de cette somme (soit 50% de l'emprunt) partant du principe qu'elle n'aura rien reçu en échange de cette somme...? Car elle n'a aucun droit effectivement sur ces 21% de propriétés du monsieur... En résumé, la loi peut obliger le monsieur à rendre cette somme car elle ne correspond finalement à aucun achat...? Question; ne peut-il prétendre à un cadeau ? Il n'a signé aucune reconnaissance de dettes... Avez-vous connaissance d'affaires similaires qui auraient fait jurisprudence ? Je me permet d'insister parce que j'avoue que cette éventualité peut changer la donne ! L'argent versée à la banque en première instance, serait finalement rendue à mon amie !! Nous parlons ici de plusieurs dizaines de milliers d'euros...

Encore merci de vos lumières.

Par **JURISNOTAIRE**, le **28/12/2009** à **11:47**

.

Bonjour, Rainette (c'est plus gracieux, quoique... toujours un amphibien...).

Votre avocat devra tenter de persuader le juge (car j'ai bien peur qu'un tel dossier n'arrive inéluctablement sur son bureau), de deux choses:

. La réalité, l'effectivité, la "sincérité" des paiements effectués par votre amie en l'acquit de "l'autre". Ceci, au vu des documents et éléments qu'elle lui aura fournis, et dont il est souhaitable qu'ils soient les plus convaincants et les plus crédibles possible.

Comme dans tous les cas où un juge ne peut se baser que sur de purs faits, ceux-ci se règlent au cas par cas, et la jurisprudence n'est guère référentielle. A chaque dossier ainsi constitué, sa propre "histoire".

. Et l'intention ayant effectivement [s]animé[s]/[s]/[s] votre amie, lorsqu'elle a mis ses fonds "à disposition" de son ami :

Intention libérale sans contrepartie, "cadeau", don?

Ou avance, dépannage, "prêt" supposant un "retour-remboursement"?

Et de plus, qui aura la charge de la preuve, sur ce point précis?

Est-ce à lui de tenter de prouver qu'il s'agissait bien d'un cadeau?

Est-ce à elle de prouver que ça n'en était pas un?

Est-ce à elle de prouver qu'il s'agissait d'un prêt?

.....

Nous sortons un peu du domaine du droit à proprement-parler, pour entrer sur le terrain des simples événements, de l'appréciation des purs faits.

Le juge devra arbitrer entre [s]les[s][[/s][[/s] (leurs) réalités; et [s]la[s][[/s][[/s] vérité.
Beaucoup confondent en effet trop souvent les deux mots "réalité" et "vérité".
Et en prime, il devra trier les bonne-fois...

Croquignolet, disais-je.

Ah! si votre amie avait entendu parler des SCI...

Votre bien mâââ-foi... (expectatif)

P.-S. Et alors ! Ce cigare ?

Par **Visiteur**, le **28/12/2009** à **17:20**

en fait jusqu'à présent monsieur s'est acquitté du règlement de l'emprunt; madame n'a rien donné de son côté (elle règle par contre toutes les autres factures ! afférentes à la maison et à la vie quotidienne), elle a seulement signé en tant que co-emprunteuse pour lui permettre d'obtenir ce prêt. Le final risque fort de se passer ainsi; vente de la maison (quand ?); récupération par la banque en priorité du restant de l'emprunt à verser et après, partage de l'argent restant au prorata des parts de chacun... En fait mon amie paiera sa "part" de l'emprunt car celle ci sera prélevée à la base par la banque... Cela se passe bien ainsi ? Ou est ce à chacun de régler son dû à la banque...?

A savoir que les sommes versées jusqu'à présent à la banque représentent un petit tiers du total de l'emprunt. Pensez vous alors qu'après cette procédure, elle pourra réclamer à son "ex" le remboursement des sommes versées (prélevées serait plus juste je crois...) arguant du fait qu'elle n'a "rien" en échange... on en revient au concept d'équité...? ou c'est peine perdue !?

en ce qui concerne la vente, monsieur ne s'y oppose pas officiellement mais fait tout ce qui est en son pouvoir afin de gêner et troubler celle ci... Il est parti dans l'idée de lui pourrir la vie et de lui faire perdre tout ce qu'elle a ! A t'elle de ce côté un recours possible ? Les événements se déroulent bien sur sans témoins, il s'agit d'attitudes, de paroles, de gestes au quotidien... cela confine au harcèlement !

Un cigare vous dîtes ? Voyez grand !! une boîte !!

Par **JURISNOTAIRE**, le **30/12/2009** à **17:42**

.

.

Bonjour... (je ne sais plus).

La distribution du prix devra(it) être :

Prix de vente effectif,
dont 80% "pour vous" (considérés à part pour le moment).

Sur les 20% restants -> remboursement de la banque.

(Hypothèse basse): Si les 20% ne suffisent pas à rembourser la banque -> imputation du "manquant" sur vos 80% (solidarité de co-emprunteur-teuse).

Il se dégage alors une créance à votre profit de : "manquant" + SP, ou - SN.

(Hypothèse haute): Sur le reste des 20% après remboursement (s'il en reste) -> compte de rétablissement "qui a payé pour qui". Ce compte établira pour vous un solde positif (SP) ou négatif (SN).

Votre part : les 80% + éventuel SP du compte vous revenant.

Si le compte de remboursement dégage un solde négatif à votre encontre -> imputation de ce solde sur vos 80%.

Simple, non ?

Autre chose ?

Votre pourtant bien explicite.

P.-S. Rappelez-vous la fable de "la grenouille qui se veut aussi grosse que le boeuf". Elle se gonfle, gonfle (de fumée de cigare?), et finalement... Boum !

Meffiez-vous, n'approchez pas des objets pointus... fût-ce vos questions de deuxième intervention. Les réponses pourraient l'être aussi...

P.-P.-S. Une boîte de cigares? une grande? entière? avec des vrais cigares dedans? Chiche, si je vous prends au mot, laissez ici une ligne "E-mail" (que j'effacerai dès que notée, pour qu'elle ne "traîne" pas) afin que je vous indique une adresse postale.

Par **Visiteur**, le **30/12/2009** à **22:37**

***** (Noël!)

J'avoue ne pas avoir saisi toute la finesse de votre remarque à propos de la fable de la Fontaine... "objets pointus"...? mon idée d'une boîte de cigares plutôt que d'un seul ou...? quoi d'autre ? Pour le reste votre réponse et explication me semblent limpides et rafraichissantes...!!!

Par **Visiteur**, le **30/12/2009** à **23:00**

simple simple... supposons prix de vente 350K€... cela fait 280K pour les 80% et 70K pour les 20%... reste crédit 126K... moins si j'ai bien compris les 70K qui en remboursent une partie...? les 56K de reliquat de crédit étant alors prélevés sur les 280K... Madame s'en sort avec 224K et monsieur... 0 !!? J'avoue être assez perplexe... et étonné aussi ! lui perd donc son investissement en totalité ? ou alors madame devra t'elle les lui rembourser à son tour ?

merci... que dire d'autre ?

Par **JURISNOTAIRE**, le **31/12/2009** à **00:08**

.
.

Rebonsoir.

Rien que du bêta. Du gros bêta au gros premier degré, de fin d'après midi:

Je pose tout par terre:

. "Grenouille" (et ses dérivés), en fin de parcours, se devait une morale de clôture "dans l'axe", et J de la F. en fait de morale finale, se trouvait bien là, pour simple évocation.

. Votre petite provoc de 2° intervention, "mes questions trop pointues..." ont appelé des réponses que j'ai eu la fatuité de qualifier pareillement. Questions pointues, réponses pointues. Pointu/pique/ballon gonflé/boum.

. Gonflée (on vous a vue "monter en ton et en chaleur" au fil de vos interventions) de fumée de cigare: clin d'oeil à mes répétitives allusions nocotiniques.

Quand j'étais jeune, courait le bruit (stupidissime) dans les cours de récré et autres, que l'on pouvait faire éclater un crapaud en le faisant fumer une cigarette.

. Vous êtes passée d'un cigare à une boîte: j'ai joué un émerveillement infantile (cadeau de Noël).

C'est tout; pas plus.

Pour des précisions sur les cigares, allez voir "Renonciation à usufruit + soulte" par "lire des messages". Instructions plus bas.

Allez-voir également "Interdiction de louer les chambres de service".

Revenons à nos duellistes.

Madame "s'en sort" avec 224K., mais n'a pas rémunéré la totalité de son apport originaire.

Elle possède encore une créance sur "lui" de 56 K.

Plus ou moins le solde du compte d'apurement.

Monsieur s'en sort non pas avec zéro, mais moins quelquechose.

C'était et c'est [s]son[/s] crédit.

Imaginez qu'il ait acquis [s]seul[s]/[s]/[s] à l'époque de l'acquisition de la maison, un bien d'un prix total correspondant à 20% du prix d'acquisition d'origine de la totalité de la maison; avec le même crédit, qui serait rendu aujourd'hui au même stade de remboursement, et qu'il revende seul ce bien aujourd'hui:

Il en serait exactement de même.

La confusion vient des interférences de remboursements, et des fausses références à la maison entière.

L'arithmétique ne peut être qu'objective.

Votre bien dévoué.

Par **Visiteur**, le **04/01/2010** à **10:35**

Bonjour,
juste quelques mots afin de vous présenter mes meilleurs voeux pour cette nouvelle année
2010...

Cordialement

Par **JURISNOTAIRE**, le **04/01/2010** à **14:49**

Bonjour.

Le retour réciproque des meilleurs miens vous est tout acquis.

(Encore bravo pour votre "batracien... béotien", avec ses deux consonnes d'appui-
d'ouverture, en finale de syllabe phonétique associée!)

Coeurdialement (de boeuf aux carottes -rassurez-vous, en rondelles fines-).